

питання придбання апаратів штучної нирки та системи очистки води для Луцької міської лікарні на суму 280,0 тис.грн. та оплати праці працівників відділення гемодіалізу Луцької міської лікарні з територіальним розміщенням на базі Нововолинської центральної міської лікарні на суму 263,1 тис.гривень. Крім того, враховуючи пропозиції постійної комісії обласної ради з питань бюджету, фінансів, цінової політики та використання майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, що відбулася 12 січня 2008 року, передбачається передати у субвенції бюджетам міста Луцька на спорудження пам'ятного знаку „Жертвам Чорнобиля” у сумі 100 тис.грн. та Ковельського і Камінь-Каширського районів на ліквідацію наслідків пожеж у сумі 10 тис.гривень.

Бібліографія

1. Пасічник Ю.В. **Бюджетна система України**: Навч. Посіб. – К.: Знання-Прес, 2006. – 607с.
2. **Програма економічного і соціального розвитку області на 2007 рік** – Луцьк, Головне управління економіки Волинської облдержадміністрації, 2007. – 40с.
3. **Пояснювальна записка до звіту про використання місцевих бюджетів Волинської області за 2007 рік** – Луцьк, головне фінансове управління Волинської облдержадміністрації, 2008 – 51с.

Рецензент д. е. н., професор Римар М.В.

УДК 336.22

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ЗАСТОСУВАННЯ ПОДАТКУ НА НЕРУХОМІСТЬ

О.Ю. БУДКІНА

За час існування й розвитку сучасної теорії й практики оподаткування в нашій державі робилися багаторазові спроби змінити напрями регулювання окремих податків та їх елементів, у тому числі шляхом спроб передачі частини фіскальних повноважень місцевим органам влади. Від часу

отримання незалежності України ведеться мова про необхідність запровадження податку на нерухоме майно.

In times of existence and development of modern theory practices of taxation in our state were done multiple attempts to change directions of adjusting of separate taxes and their elements, including by the attempts of transmission of part of fiscal plenary powers local authorities. From time of receipt of independence of Ukraine speech is conducted about the necessity of introduction of tax property.

Ключові слова: податки, нерухомість, місцеві органи влади, фінансова політика.

За час існування й розвитку сучасної теорії й практики оподаткування в нашій державі робилися багаторазові спроби змінити напрями регулювання окремих податків та їх елементів, у тому числі шляхом спроб передачі частини фінансальних повноважень місцевим органам влади. В той же час спостерігається постійна тенденція до надмірної централізації податкових надходжень, концентрації податкових ресурсів в центральному бюджеті та загальнодержавних фондах. На регіональному рівні податки практично не виконують своєї фінансової функції.

Введення податку на нерухомість в Україні багато в чому зумовлено необхідністю підвищувати ефективність системи оподаткування шляхом пошуку найбільш надійних, стабільних й об'єктивних джерел сплати податків, що не порушують господарські процеси як на мікро-, так і на макrorівні.

Як критерії, що задовольняють оподатковуванню нерухомості, найчастіше виділяють: стабільність і тривалість надходження податку, простоту визначення вартості, процедури оцінки, можливість забезпечити платникам податку право перевірки правильності оцінки вартості нерухомості, нейтральність податку стосовно прийняття економічних рішень про інвестування в нерухомість або поліпшення її стану, використання єдиної бази обкладання землі й будинків, для того щоб не допустити подвійного оподаткування, забезпечення справедливості в оподатковуванні на основі обліку платоспроможності платників.[6]

Необхідно визначити основні функції, які можуть і повинні бути досягнуті в процесі оподатковування

нерухомості: забезпечення стабільності поповнення бюджетів місцевих рівнів, оптимізація рівня споживання нерухомості й формування ефективного власника житла, підрич стимулів до спекулятивного обороту нерухомості, підвищення ролі майнового оподатковування в реалізації фіскальної політики, створення передумов стабільного, ефективного й довгострокового володіння нерухомістю для господарських цілей та ін. [2]. В ідеальній системі оподатковування нерухомості податок повинен накладатися щорічно на безперервній основі, обчислюватися щорічно наперед для того, щоб його могли передбачити урядові органи та платники податків: повинен обчислюватись згідно з встановленим механізмом за ставками, які є економічно розумними, та повинен справедливо застосовуватись та контролюватись. Не рекомендується, щоб податки на нерухомість включали податки на передачу прав власності, крім невеликої плати для покриття адміністративних витрат на ведення кадастру та підтримку кадастру. Ця плата може визначатись як невеликий процент від ціни продажу (або фіксованої вартості при заставі або в інших фінансових документах), чи як помірна стала, або прогресуюча плата за надання послуг.

Податок на нерухомість, припускає, що об'єктом оподатковування виступає складний за структурою земельно-майновий комплекс. При відсутності будівель (поліпшень) на земельній ділянці податок на нерухомість автоматично переносить свій акцент на земельну ділянку, за економічним змістом перетворюючись в земельний податок [3].

Нерозривність існування будівлі й земельної ділянки вказує на необхідність єдиної методики, єдиного підходу при оподаткуванні. Застосування в оподаткуванні методології, що заснована на принципі нерозривного існування земельної ділянки й будівлі, що утворюють спільно єдиний об'єкт нерухомості, є умовою встановлення податку на нерухомість.

При розгляді об'єкта нерухомості, що представляє собою земельно-майновий комплекс, земельну ділянку варто вважати першорядною стосовно будівлі. Будівля значно більше піддана руйнуванню й ліквідації, ніж земля. Тому переважна роль в оподаткуванні нерухомості приділяється землі, а другорядна роль, як перетворення земельної ділянки, - будівлі.

У підсумку складовими частинами об'єкта податку на нерухомість для фізичних осіб можна вважати: земельні ділянки, постійні будівлі, спорудження, будинки, житлові й нежитлові приміщення. Для юридичних осіб складовими частинами об'єкта податку на нерухомість є: земельна ділянка, середньорічна балансова вартість основних засобів незавершеного будівництва, житлово-комунальна власність.

Нерухомість з метою оподаткування – складний за сутністю земельно-майновий комплекс, що складається із чітко позначеного переліку об'єктів, сформованих на основі правових й економічних норм, а також на основі фундаментальних критеріїв самого поняття «нерухомість» (нерозривний, фундаментальний зв'язок об'єкта із землею)[4].

Аналіз зарубіжного податкового законодавства й літератури, присвяченої системі майнового оподаткування, показав, що широкий спектр податків, пов'язаних із нерухомістю, включає різні варіанти податків на землю та поліпшень на ній.

Найпопулярнішим у системі майнового оподаткування є один із найдавніших податків — *податок на землю*. Він не включає оподаткування вартості поліпшень на землі — будинків, будівель і споруд. Податкова база може бути різною — ринкова вартість землі, її оціночна (кадастрова) вартість, площа земельної ділянки. Застосовуються диференційовані ставки податку залежно від оціночної вартості не поліпшеної землі (Австралія) або відповідно до класифікації земель за типами. Платниками можуть виступати як землевласники, так і землекористувачі. Як правило, при використанні даного податку передбачені пільги для сільськогосподарських земель, заповідників, державних земель, земель, що перебувають у розпорядженні органів місцевого самоврядування, та ін.

Переваги податку на землю полягають у простоті адміністрування, високих витратах при ухиленні від його сплати. Крім того, він сприяє зменшенню спекуляцій на ринку землі, є стабільним джерелом суспільних доходів при одночасному зниженні податкового тягаря на капітал і працю.

Податок на нерухомість також широко використовується в усьому світі. Об'єктом цього податку є земля та поліпшення на ній. Відомі декілька варіантів ставок податку — єдина ставка до бази оподаткування у вигляді вартості

ділянки землі з поліпшеннями; окремі ставки до вартості земельної ділянки й вартості поліпшень; окремі ставки до вартості забудованої ділянки землі, незабудованої ділянки землі та вартості поліпшень.

Податки на нерухоме майно встановлюються на рівні центрального, регіонального уряду чи органів місцевого самоврядування, а більша частка податкових надходжень, як правило, зараховується до місцевих бюджетів. Однак центральні органи влади можуть приймати рішення про перерозподіл цих податкових надходжень між бюджетами різних рівнів і територій.

Оцінку об'єктів нерухомості для цілей оподаткування переважно покладено на національні земельні ради, муніципальні бюро інвентаризації, місцеві управління з оцінки, рідше — на регіональні й місцеві податкові адміністрації. Облік об'єктів оподаткування та платників податків, стягнення збору й перевірка податкової звітності здійснюються фінансовими управліннями, податковими інспекціями та адміністраціями.

Останніми роками в деяких країнах активно використовуються майнові податки (Великобританія, Іспанія, Португалія, Франція, Швеція); істотних змін не зазнали податкові системи Данії, Нідерландів, Норвегії; у Фінляндії, Італії, Німеччині, Австрії, Швейцарії податки на нерухоме майно використовуються досить рідко.

Важливим елементом системи майнового оподаткування в розвинутих країнах є використання механізму *податкового заліку*, тобто заліку сплачених майнових податків у рахунок зобов'язань з інших податків. Майнові податки, як правило, вираховуються з податків на доходи корпорацій та/або індивідуальних прибуткових податків.

Податковий залік стимулює своєчасну сплату майнових податків, оскільки знижку з прибуткових податків (фізичних і юридичних осіб) можна отримати лише в тому разі, коли факт сплати до бюджету податку на майно підтверджений документально.

Іншим видом податкових знижок при оподаткуванні майна є *податкове вирахування* — зменшення оподатковуваного доходу на суму сплачених майнових податків. Практика податкового вирахування поширена у США, де "...понад 43

мільйони домогосподарств, що реєструють податкові декларації, не мають податкових зобов'язань, після того як скористалися правом на податковий залік або вирахування". До податків, що вираховуються, належать податки на нерухоме майно, на транспортні засоби, деякі податки на споживання.

Таким чином, виходячи з податкової теорії й зарубіжного досвіду, Україні доцільно перейти від оподаткування тільки землі до оподаткування всіх класів нерухомого майна. Оскільки, по-перше, в умовах України саме об'єкти нерухомості неприродного походження (будівлі та споруди) є критерієм реальної платоспроможності найзабезпеченіших верств населення, а їх виведення з-під оподаткування веде до явного порушення вимог економічної ефективності та соціальної справедливості. По-друге, розширення бази оподаткування нерухомості надає потенційні можливості для посилення зв'язку між сплатою податків і зворотним потоком послуг від місцевих органів влади, для зміцнення місцевих фінансів у теперішній ситуації надмірно централізованої податково-бюджетної системи України [4].

Для практичного використання податку на нерухомість в Україні потрібно розробити свою систему кадастру нерухомості. У формуванні кадастру одним з важливих елементів є система реєстрації прав на нерухомість. Вона повинна базуватися на кадастрі нерухомості як на системі, що забезпечує визначеність об'єкта права. Кадастр нерухомості може бути частиною (підрозділом) системи реєстрації права. Але на відміну від інших кадастрових та інформаційних систем, кадастр нерухомості, як і реєстр прав, є відповідальним охоронцем прав власності. Поширеною є думка, що збереження права забезпечується тільки реєстром прав, але якщо в кадастрі нерухомості сталися зміни записів про місце проходження межі володіння або зони сервітута, то це реально завдає збитку правам, хоча змін у записах реєстру прав може і не бути. З цього випливає, що реєстр права власності та кадастр нерухомості інституційно пов'язані між собою і по суті перед власником нерухомості є єдиними.

Серед основних принципів при формуванні кадастру можна виділити такі:

- об'єктом реєстрації є нерухомість у широкому сенсі слова

(земля і всі поліпшення на ній), що сприяє створенню єдиного органу єдиної системи реєстрації прав;

- віддзеркалення і фіксація всього різноманіття операцій і послуг, здійснюваних на ринку нерухомості;

- використання даних кадастру в цілях оподаткування;

- система реєстрації прав і кадастр мають діяти на основі ретельного розробленого законодавства;

- проведення «кадастрової» реформи пов'язано з обов'язковим застосуванням сучасних технологій і комп'ютеризацією реєстрів з метою створення єдиної бази реєстрації об'єктів нерухомості;

- реєстри є відкритими для публічного доступу (хоча в деяких країнах інформація про вартість і заставу є недоступною);

- об'єднання всіх повноважень зі створення і ведення кадастру нерухомості, а також усіх даних, необхідних для цього, «під одним дахом» [8].

З удосконаленням комп'ютерних систем і технологій ведення державного кадастру землі й нерухомого майна логічно було б проводити з використанням інформаційних досягнень. Використовуючи досвід зарубіжних країн, в Україні необхідно провести поетапну роботу щодо об'єднання всього масиву даних в єдиний реєстр прав на об'єкти нерухомості й визначити організацію або установу, яка візьме на себе функції управління і адміністрування таких даних. Нерідко для цього необхідна політична воля державних діячів. Всі об'єкти нерухомості повинні мати унікальну систему ідентифікаторів. Межі ділянок таких об'єктів та їх ідентифікатори мають показуватись на великомасштабних картах, які супроводжують реєстр. Для кожної ділянки важливо вказати розмір, оцінку вартість, права, пов'язані з нею тощо [8].

Одним з найбільш складних питань побудови майбутнього податку на нерухомість є проблема оцінки вартості майна, що увійде до складу об'єктів обкладання. Оцінка нерухомості на основі ринкових цін припускає приведення цінових характеристик нерухомості до об'єктивних величин, тому що ні балансова, ні інвентаризаційна вартість майна не дають реального уявлення про справжню ціну об'єкта. [7]

Хоча майже всі розвинені країни використовують поняття вартості як основу для оцінки майна з метою оподаткування,

існують два різних методи оцінки вартості майна. Це такі величини:

- вартість оренди, яка звичайно є величиною, рівною річному чистому орендному прибутку, який можна було б отримати за оренду квадратного метра землі чи будівлі;
- капітальна вартість, що, як правило, складає встановлену ринкову вартість квадратного метра земельної ділянки.

Якщо не брати до уваги той факт, що ці різні припущення розглядають або поточне використання, або найбільш ефективне використання об'єкту нерухомості, орендна і капітальна вартість є двома сторонами однієї монети для двох подібних видів нерухомості, бо в економіці, де існує ринок нерухомості, капітальна вартість є майже капіталізованим чистим орендним прибутком, тобто є відношенням чистого орендного прибутку до вартості капіталовкладень. Існує відмінність при порівнянні несхожих об'єктів нерухомості, тому що ризик та вартість капіталу найвірогідніше будуть різними і тому одна і та ж вартість оренди дорівнюватиме різним показникам капітальної (або ринкової) вартості. Через різницю у типах нерухомості, капітальна (ринкова) вартість - це метод, який дає найбільш вірні відносні оцінки для усіх об'єктів нерухомого майна на території муніципалітету.

При оцінці вартості нерухомого майна оцінка поточного використання враховує тільки використання нерухомості в теперішній час. Поняття найефективнішого використання визначається як юридично дозволене, фізично можливе, фінансово доцільне використання, яке підтримується ринком та дає найвищу вартість. Часто нерухомість використовується неефективно. Наприклад, земельна ділянка із старим гаражем могла б більш ефективно використовуватися як місце для нового магазину роздрібної торгівлі. Ціна могла б бути нижчою, якщо розглядати тільки поточне використання, без можливого найефективнішого використання. Отже, якщо нерухомість не використовується найефективнішим чином, оцінка буде занадто високою для існуючого використання згаданої нерухомості. Такий метод оцінки стимулює ефективне використання нерухомості. Але у деяких країнах, таких, як Канада, оцінка може базуватися на існуючому використанні нерухомості, навіть якщо воно не є найефективнішим. Такий підхід не заохочує до використання

нерухомості найефективнішим чином. З огляду на ці розбіжності, при визначенні вартості для оцінки нерухомості у розвинутих країнах найефективніше використання нерухомості і капітальна вартість вживаються частіше, ніж вартість оренди.

У більшості країн для визначення вартості нерухомого майна з метою оподаткування використовується оцінювання. У більшості розвинутих країн такий процес оцінювання більшості видів нерухомості, включаючи незабудовану землю, забудовану землю, житлові будинки, комерційні і промислові споруди, землю сільськогосподарського призначення, є стандартним. При цьому використовуються три методи оцінки нерухомого майна:

- вартісний підхід - відновна вартість, без врахування функціонального, фізичного і зовнішнього зносу, який накопичується;
- метод порівняння угод купівлі-продажу - аналіз угод купівлі-продажу подібних видів нерухомості на ринку;
- прибутковий підхід - вартість, яка базується на прибутку від нерухомості.

Як сказано вище, обидва методи - порівняння угод і прибутковий використовуються для оцінки забудованої і незабудованої землі, включаючи міську, сільську та землю сільськогосподарського призначення. При використанні всіх трьох методів береться до уваги поточне використання нерухомості, а також найефективніше її використання. Вартісним методом, за яким встановлюється зменшена відновна вартість майна, часто користуються для оцінки унікального чи спеціалізованого промислового або іншого майна. Прибутковий метод також використовується для оцінки промислового, комерційного, житлового та інших видів нерухомого майна, навіть зайняте власником нерухоме майно оцінюється, виходячи з його орендної вартості. Метод порівняння угод купівлі-продажу використовується, коли можливо порівняти подібні угоди купівлі-продажу, які були укладені на ринку нещодавно. Оцінка всього нерухомого майна муніципалітету є головною справою, яка стосується сотень тисяч об'єктів нерухомості. Неможливо зробити детальну оцінку кожного об'єкту нерухомості. З метою ефективною оцінки всього нерухомого майна міста, потрібно використовувати комп'ютеризовані моделі масової оцінки, за

допомогою яких можливо одночасно оцінювати сотні і навіть тисячі одиниць нерухомого майна за короткий проміжок часу. Такі моделі масової оцінки широко використовуються у всіх розвинених країнах. Такі моделі масової оцінки визначають найбільш важливі фактори, які впливають на ринкову вартість різних типів і видів нерухомості. Різні моделі використовуються для різних типів майна: від землі сільськогосподарського призначення до об'єктів комерційного використання у містах. Конкретна модель підбирається з врахуванням відображення специфічних ринкових умов для кожної території і виду майна. Взагалі, ці моделі вимагають окремої інформації про кожний об'єкт нерухомості, який оцінюється, включаючи його адресу, місце розташування, розмір земельної ділянки, умови і фактори місцевості, зонінг чи дозволене використання, наявну інфраструктуру, типи будівель та інших покращань на місцевості, площу забудови і умови використання об'єкта, і т. п. Коли такі моделі використовуються вперше, початкові оцінки з метою оподаткування навряд чи точно визначають ринкову вартість кожного об'єкту нерухомості, але у процесі розробки нових даних і шліфування моделей, оцінка стає точнішою. Важливо зрозуміти, що навіть якщо якась окрема оцінка ринкової вартості може бути неточною, саме точність відносних оцінок усіх об'єктів нерухомості є найбільш важливим результатом процесу первинної оцінки для оподаткування. У процесі використання додаткових даних і кращої розробки моделей оцінки вони наближатимуться до реальної вартості кожного об'єкта нерухомості.

Оподаткування нерухомості припускає собою трансакцій-ний обмін одних цінностей (частини вартості нерухомості або одержуваного від її доходу) на інші вигоди, які походять з соціального порядку. Ця трансакція не є добровільною або справедливою угодою, але в остаточному підсумку забезпечує взаємовигідний обмін. Мова йде про створення нормальних, безпечних умов для виявлення корисних властивостей нерухомості й одержання доходу. Тобто податок - це угода з державою з розрахунком на виконання їм своїх обов'язків і надання права власникові здійснювати свої повноваження в стабільному режимі, це спосіб страховки загальнодержавного порядку, у якому зацікавлені всі, але більшою мірою ті, у кого більше сконцентровано багатства. Причому якщо основні види багатства (гроші, матеріальні цінності) можна вивезти, то не-

рухомість повністю залежить від ситуації усередині держави й тому власники нерухомості більше інших зацікавлені в загальнонаціональному порядку.

Бібліографія

1. Музиченко С.А. **Зарубіжний досвід майнового оподаткування та концептуальні підходи щодо його вдосконалення в Україні** // Формування ринкових відносин в Україні. – 2006. – №8(63). – С.8-14;
2. Ларіонова Л. **Податок не нерухоме майно: прогнози і реальність** // Фінанси України. – 2004. – №4. – С.155-157;
3. Лекарь С. **Світовий досвід у справлянні податку на нерухоме майно** // Економіст. – 2007. – №6. – С.23-27;
4. Вишневський В.П., Чекіна В.Д. **Оподаткування нерухомості: теорія та зарубіжний досвід** // Фінанси України. – 2007. – №11. – С.43-52;
5. Павлов В.І., Кривов'язюк І.В. **Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку промисловості** // Регіональна економіка. – 2005. – №2. – С.67-75;

Рецензент д. е. н., професор Павлов В.І.

УДК 656:654 (477.82)

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЦЕСІВ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ ТА ПОСЛУГ ЗВ'ЯЗКУ В РЕГІОНІ

А. В. ШОСТАК

У статті наведені результати аналізу процесів транспортного обслуговування та послуг зв'язку в регіоні.

In the articles resulted results of analysis of processes of a transport service and services of connection are in a region.

Ключові слова: транспорт, автомобільний транспорт, електричний транспорт, послуги зв'язку.

Повноцінний соціально-економічний розвиток Волинської області не можливий без правильного функціонування

© А. В. Шостак – ст. викладач Волинського інституту економіки та менеджменту